



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	: 28 november 2024
		Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-04695

DIT BESLUIT, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOET OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

Het college van Tilburg heeft op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van drie woningen aan de Friezenlaan 350, 352 en 354 te Tilburg. De aanvrager is:

Naam : mevrouw N. Hamers

ONTWERPBESLUIT

Het college is voornemens de vergunning voor de volgende activiteiten **onder voorwaarden** toe te kennen (zie hoofdstuk voorschriften):

1. het (ver-) bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.10 Wabo opgenomen weigeringsgronden;
2. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.12 Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is de Wabo komen te vervallen. Volgens artikel 4.3 van de invoeringswet Omgevingswet blijft de Wabo, zoals die gold voor 1 januari 2024, van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is ontvangen. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Daarom is op deze aanvraag de Wabo nog van toepassing.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Documenten

De documenten welke onderdeel uitmaken van het besluit zijn in de bijlagen van het ontwerpbesluit toegevoegd.

Namens het college,

Jan van Aaken
Vergunningcoördinator
Gemeente Tilburg



INHOUDSOPGAVE ONTWERPBESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 28 november 2024

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04695

DEZE VOORSCHRIFTEN EN OVERWEGINGEN, OF KOPIE HIERVAN, MOETEN OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

PROCEDUREEL	Wabo.....	3
OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk.....	5
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk.....	6
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.....	8
DOCUMENTEN		9



PROCEDUREEL**Wabo****Gemeente** : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2023-04695

Gegevens aanvrager

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : mevrouw N. Hamers

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van drie woningen. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. het (ver-) bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.10 Wabo opgenomen weigeringsgronden;
2. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.12 Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Bevoegd gezag

Gelet op het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 27 juni 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.



Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 4 januari 2024 aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit ligt van 2 december 2024 tot en met 13 januari 2025 ter inzage. Wij bieden eenieder op grond van artikel 4:8 Awb de gelegenheid om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen.



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04695

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.10 Wabo) dat betrekking heeft op de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012. Hierdoor hoeft de vergunning voor deze activiteit niet geweigerd te worden op grond van artikel 2.10 lid 1 sub a Wabo.
- Er wordt voldaan aan de bouwverordening van de gemeente Tilburg. De vergunning voor deze activiteit hoeft daarom niet geweigerd te worden op grond van artikel 2.10 lid 1 sub b Wabo.
- De activiteit is in beginsel strijdig met artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo omdat de aanvraag niet voldoet aan de regels van de ruimtelijke ordening.
- De aanvraag wordt hierdoor, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit "Het gebruik van gronden in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, lid 1c Wabo).
- De resultaten van de toetsing aan artikel 2.12 Wabo staan verderop beschreven in dit besluit onder kop 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'. Gelet op het resultaat van deze beoordeling kan de vergunning voor deze activiteit worden verleend.
- De aanvraag is getoetst aan de "Welstandsnota" van de gemeente Tilburg, en op 14 februari 2024 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:

Voldoet

“ De commissie spreekt de waardering uit voor de aanpak en het bijzondere ontwerp. Het hoge ambitieniveau is ook in de uitwerking voldoende overtuigend waargemaakt. Wel ontvangt de commissie graag nog het landschappelijk inrichtingsplan voor de inrichting van de boskamer waaruit ook blijkt hoe de privé-buitenruimte overgaan in de collectieve buitenruimte. Daarnaast vroeg de commissie eerder of de architect de bestaande bungalow voor sloop goed kan documenteren door fotografie en het resultaat aan te bieden bij het Nieuwe Instituut. Zij ontvangt daar graag te zijner tijd een kopie van.”

Wij stemmen in met dit advies.

De vergunning voor deze activiteit wordt verleend, gelet op artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo.

VOORSCHRIFTEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Tilburg.
- Het college kan de vergunning intrekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning met de bouw wordt begonnen, of wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen (artikel 2.33 lid 2 Wabo).
- Meld bij voorkeur minimaal 3 weken, maar uiterlijk 2 dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente dat de bouw start (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Ga hiervoor naar www.tilburg.nl/bouwen/ en kies voor 'Melden bouw'.
- Meld ten minste op de dag van beëindigen van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente dat het bouwwerk in gebruik wordt genomen (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Zonder deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. Ga hiervoor naar www.tilburg.nl/bouwen/ en kies voor 'Melden bouw'.
- De volgende werkzaamheden moeten gedurende 2 dagen na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:
 - putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - doorvoeren door wanden en vloeren waarop een eis ten aanzien van Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO) rust;
 - de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies.
- De volgende werkzaamheden moeten gedurende 1 dag na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:
 - de wapening van een te storten bouw onderdeel.

Uitzetten van de kavelgrenzen

Grenst uw kavel of gebouw aan een gemeentelijk perceel? Nadat de melding 'start bouw' is doorgegeven, komt een landmeter langs om de kavelgrenzen en/of kadastrale grenzen ten opzichte van het (toekomstig-) openbaar gebied uit te zetten. Aan de hand van deze grenzen kunt u de precieze locatie van uw bouwwerk bepalen.

Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

Riolering

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor water en riolering zoals opgenomen in het advies van de specialist Stedelijk Water. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het schrijven 'Advies gemeentelijke riolering, welke is bijgevoegd als vergunningsdocument bij dit besluit.

Ecologie

Er dient voldaan te worden aan de genoemde maatregelen wat betreft gevel, verblijfmaatregelen en omgevingsmaatregelen zoals aangegeven in artikel 4.9.2 *puntensysteem natuurinclusief bouwen* in de ruimtelijke onderbouwing: vergunningsdocument 'Ruimtelijke onderbouwing d.d. 18-10-2024'.

Bomen

Voor de te behouden bomen dient gewerkt te worden volgens de poster 'werken rondom bomen'

Bouw- en Sloopveiligheid

Wij wijzen u erop dat voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden er een definitief goedgekeurd en volledig bouwveiligheidsplan conform het Bouwbesluit 2012, alsook de richtlijn bouw- en sloopveiligheid aanwezig moet zijn op de bouwplaats. Het definitieve bouwveiligheidsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag: gemeente Tilburg. Indien de openbare ruimte nodig is voor het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden, dient men tijdig toestemming aan te vragen (bijvoorbeeld APV-melding, APV-vergunning, verkeersontheffing (verkeersplan laten uitwerken door een BRL9101 gecertificeerd bureau), etc.). Meer informatie hierover vindt u op www.tilburg.nl. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de afstemming van de verkeersmaatregelen (RUV) en het bouwveiligheidsplan.

Nadere in te dienen gegevens

Algemeen:

Constructieve gegevens en bescheiden van derden dienen te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een goedkeuringswaarmaak door/ van de hoofdconstructeur.

Stukken waarop dit goedkeuringswaarmaak ontbreekt kunnen niet in behandeling worden genomen.

Gegevens en bescheiden welke minimaal drie weken voor aanvang van de bouw in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve werktekeningen en berekening(en) van de fundering/ kelder/ begane grondvloer inclusief wapening, eventuele wand- en kolomstekken en in te storten (stek)ankers;
- Tabellarisch overzicht van de te verrichten grondverbetering per sondering (tabel waarin vastgelegd het definitieve peil ten opzichte van NAP, aanlegdiepte(n) fundering, dikte/hogte toe te passen grondverbetering).

Gegevens en bescheiden welke drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve werktekeningen en berekening(en) van de niet prefab onderdelen vanaf de begane grondvloer;
- Definitieve werktekeningen en berekening(en) van alle prefab bouwonderdelen; indien van toepassing op dit project o.a. begane grondvloer, verdiepings- en dakvloeren, dak, balkon- en galerijplaten, lateien (staal en/ of beton), staalconstructies en houtconstructies (kap, wanden, CLT, HSB, enz.).

Met de bouwwerkzaamheden van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn ingediend en schriftelijk zijn goedgekeurd.

OVERWEGINGEN **Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening**

Gemeente : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2023-04695

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.12 Wabo) dat betrekking heeft op de activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- De aanvraag heeft betrekking op gronden, waar meer dan één bestemmingsplan geldt. Het betreft de bestemmingsplannen 'Tilburg, Parkeerregeling 2017' (een parapluplan dat uitsluitend betrekking heeft op het thema 'parkeren') en 'Zorgvlied 2008'. De (enkel)bestemming van de betreffende gronden is volgens laatst genoemd plan 'Wonen'.
- Het voorgenomen bouwplan is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan 'Zorgvlied 2008':
 - Op grond van artikel 11.2.2 onder a mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd, waarbij ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het hoofdbebouwingsvlak mogen overschrijden;Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat de woningen buiten het hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd.

De vergunning voor deze activiteit wordt daarom in beginsel geweigerd (artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo).

- De vergunning voor deze activiteit wordt verleend, gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo. In het bestemmingsplan 'Zorgvlied 2008' zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). De activiteit is daarnaast niet opgenomen in de categorieënlijst met planologische gebruiksactiviteiten uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2) niet mogelijk is. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met een ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening aangetoond. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlage van dit besluit. De activiteit kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

Hogere grenswaarden geluid

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat voor de realisatie de drie nieuwe woningen aan de Friezenlaan het nodig is een Hogere Waarde Besluit te nemen voor weg- en railverkeerslawaaï. De overwegingen om over te gaan tot het verlenen van hogere waarden zijn opgenomen in het bijgevoegde hogere waarde besluit. Het ontwerp van het Hogere Waarde Besluit wordt gedurende dezelfde periode als het ontwerp van het Besluit omgevingsrecht(vergunning) ter inzage gelegd.



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraag – publiceerbaar;
- Tekening constructie nr. C5_3_00 doorsnedes CLT-wanden;
- Tekening constructie C5_4_01_principedetails bovenbouw;
- Tekening constructie_C5_4_00_principedetails onderbouw;
- Tekening constructie_C5_1_00_Plattegronden;
- Detailboek d.d. 01-08-2024;
- Tekening_TO_Na-10.16 Brandcompartiment 1e verdieping;
- Tekening TO_Na-10.15 Brandcompartiment begane grond;
- Tekening TO_Na-10.14 Brandcompartiment kelder;
- Tekening_TO_Na-30.02 Gevels 2;
- Tekening_TO_Na-30.01 Gevels 1;
- Tekening_TO_Na-20.01 Doorsneden;
- Tekening_TO_Na-10.04 Dak;
- Tekening_TO_Na-10.03_1e verdieping;
- Tekening_TO_Na-10.02 Begane grond;
- Tekening_TO_Na-10.01 Kelder;
- Tekening_TO_Na-00.03 Riolering;
- Tekening_TO_Na-00.01 Situatie;
- Uitgangspuntenrapport Technisch Ontwerp Constructief_21-05-2024;
- Rapport MPG-berekening V2.0_30-07-2024;
- Rapport bouwbesluittoetsing V2.0_30-07-2024;
- Advies gemeentelijke riolering;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 18-10-2024;
- Bijlage 9 - Tekening Natuur - en groeninclusief bouwen;
- Bijlage 7 - Quick scan ecologie d.d. 04-10-2024;
- Bijlage 6 - Realisatie- en gebruiksfase_stikstof;
- Bijlage 5 - Stikstofmemo Friezenlaan 350 Tilburg _ 20231346;
- Bijlage 4 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
- Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
- Bijlage 2 - Archeologisch vooronderzoek;
- Europese_technische_goedkeuring_X-LAM_Engels (1) 1;
- Europese_technische_goedkeuring_X-LAM_Engels (1) 1_compressed;
- Classificatierapport voor reactie bij brand 19193D EN 13501-1 (ISOHEMP) (n) – FINAL;
- uniec3_Friezenlaan 350 3_2024-10-07_093151;
- uniec3_Friezenlaan 350 2_2024-10-07_093117;
- uniec3_Friezenlaan 350 1_2024-10-07_093055;
- Parkeren NIEUW Na-00.02 A;
- Bijlage 8~Verslag omgevingsdialoog_geanonimiseerd;
- 20241031 ontwerpbesluit hogere waarde FL350;
- Poster_Werken_Rond_Bomen.



Ontwerpbeschikking voor het realiseren van drie woningen aan de Friezenlaan 350, 352 en 354 te Tilburg

Burgemeester en wethouders van Tilburg maken bekend dat zij voornemens zijn omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het (ver-) bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.10 Wabo opgenomen weigeringsgronden;
2. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.12 Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Inzake het realiseren van drie woningen aan de Friezenlaan 350, 352 en 354 te Tilburg, kenmerk Z-HZ_WABO-2023-04695.

Zienswijzen ontwerpbeschikking

Tijdens de periode van terinzagelegging 2 december 2024 tot 13 januari 2025 kan eenieder – bij voorkeur schriftelijk – zienswijzen over de ontwerpbeschikking naar voren brengen. Zij moeten, met vermelding van het zaaknummer, worden gericht aan ons College en worden verzonden aan het College van Burgemeester en Wethouders van Tilburg, postbus 90155, 5000 LH te Tilburg. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor wordt een hoorzitting georganiseerd na telefonische afspraak met Femke Taminiau, telefoonnummer 013-542 9577 (tussen 9.00 uur en 17.00 uur).

Zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder

Voor het plan is tevens een ontheffing inzake hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidshinder, noodzakelijk. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ligt eveneens gedurende de genoemde termijn ter inzage. Belanghebbenden kunnen, gedurende de genoemde termijn, schriftelijk of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidshinder indienen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, afdeling Ruimte, Postbus 90155, 5000 LH te Tilburg, onder vermelding van "Zienswijze ontwerpbesluit hogere grenswaarden Friezenlaan 350". Als u uw zienswijze mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar.

Tilburg, 28 november 2024